

Bản án số: 317/2023/DS-PT

Ngày 31-5-2023

V/v “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng
đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Khương.

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Mười và bà Nguyễn Thị Thụy Vũ

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Thủy Tiên - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Bùi Văn Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 652/2022/TLPT-DS ngày 16 tháng 12 năm 2022 về việc “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1050/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Trương Văn B, sinh năm 1930. (*Vắng mặt*)

2. Bà Bùi Thị L, sinh năm 1944. (*Vắng mặt*)

Cùng cư trú: số 638/16, khóm Đ, phường Đ, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trương Văn Ú, sinh năm 1976.

Địa chỉ: số F, khóm Đ, phường Đ, thành phố L, tỉnh An Giang (Văn bản ủy quyền được công chứng ngày 06/4/2021). (*Có mặt*)

Bị đơn:

1. Ông Huỳnh Văn H, sinh năm 1961.

Nơi cư trú: số F, tổ A, khóm Đ, phường Đ, thành phố L, tỉnh An Giang.
(*Vắng mặt*)

2. Bà Nguyễn Kim H1, sinh năm 1960 (đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Kim H1:

- Ông Huỳnh Văn H, sinh năm 1961. (*Có mặt*)

- Anh Huỳnh Tuấn A, sinh năm 1982. (*Có mặt*)

- Chị Huỳnh Kim Y, sinh năm 1984. (*Có mặt*)

Cùng cư trú: số F, tổ A, khóm Đ, phường Đ, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Huỳnh Tuấn A, sinh năm 1982. (*Có mặt*)

2. Chị Huỳnh Kim Y, sinh năm 1984. (*Có mặt*)

Cùng nơi cư trú: 647/C17, tổ A, khóm Đ, phường Đ, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Huỳnh Tuấn A và chị Huỳnh Kim Y: Ông Huỳnh Văn H, sinh năm 1961.

Cư trú: số F, tổ A, khóm Đ, phường Đ, thành phố L, tỉnh An Giang (Văn bản ủy quyền ngày 22/5/2018 và ngày 31/5/2022). (*Có mặt*)

3. Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang.

Địa chỉ: số I, đường N, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang. (*Có đơn xin xét xử vắng mặt*)

6. Bà Ngô Thị Mộng H2, sinh năm 1962. (*Vắng mặt*)

5. Anh Nguyễn Quý T, sinh năm 1984. (*Vắng mặt*)

7. Chị Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1986. (*Vắng mặt*)

8. Anh Nguyễn Ngô T2, sinh năm 2000. (*Vắng mặt*)

Cùng địa chỉ: 6, tổ A, khóm Đ, phường Đ, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của anh Nguyễn Quý T, anh Nguyễn Ngô T2: Chị Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1986 (theo giấy ủy quyền ngày 13/6/2022). (Có mặt)

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trương Văn B.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn trình bày:

Năm 1960, do vợ chồng ông B, bà L thuộc diện nghèo nên được chính quyền xã M diện tích 38m² đất, thuộc thửa số 166, tờ bản đồ số 08, đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại phường Đ, thành phố L, tỉnh An Giang. Ngày 10/8/2006 ông B, bà L đã được Ủy ban nhân dân thành phố L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00325nA đối với thửa đất nêu trên.

Năm 1993, do thấy hoàn cảnh của vợ chồng ông H, bà H1 khó khăn về chỗ ở nên ông B, bà L có cho ông H, bà H1 cất nhờ 01 căn nhà gỗ có diện tích 22,75m² trên diện tích đất nêu trên. Nay ông B, bà L có nhu cầu lấy đất lại để cho con, nhưng ông H, bà H1 không chịu trả lại.

Nay ông B, bà L yêu cầu tòa án buộc ông H, bà H1 tháo dỡ, di dời nhà trả lại diện tích 23,4m² (theo kết quả đo đạc tại Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 04/3/2019 của Văn phòng Đ chi nhánh L1 thể hiện diện tích 23,4m² qua các điểm 24, 1, 8, 36) cho gia đình ông bà.

Bị đơn ông Huỳnh Văn H, đồng thời đại diện cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Kim H1 trình bày:

Đầu năm 1993, do hoàn cảnh gia đình quá khó khăn, không có chỗ ở nên vợ chồng ông bà có cất 01 căn nhà sàn, vách ván, mái tole trên bờ kênh 2 với diện tích 22,75m² để làm nơi trú ngụ cho cả gia đình. Căn nhà được cất từ năm 1993, nối liền với căn nhà của anh ruột bà H1 tên là Nguyễn Văn T3 (mua lại của người khác). Năm 2008, căn nhà của ông bà bị hư hỏng, có kế hoạch sửa chữa lại thì ông B, bà L ngăn cản, tranh chấp cho đến nay. Hiện căn nhà đã hư hỏng hoàn toàn, không còn sử dụng được nữa.

Năm 1993, ông H, bà H1 cất nhà để ở trên đất, đến năm 2006 ông B, bà L mới kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng ông H, bà H1 không hay biết, cho đến khi ông B, bà L tranh chấp thì mới biết diện tích đất này nhà nước đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B, bà L.

Bị đơn có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án giải quyết các nội dung sau:

- Đề nghị công nhận quyền sử dụng đất cho ông H và đồng thừa kế của bà H1 phần đất có diện tích 22,75m² (ngang 3,5m x dài 6,5m) tọa lạc tại số F, tổ A, khóm Đ, phường Đ, thành phố L, tỉnh An Giang (theo kết quả đo đạc tại Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 04/3/2019 của Văn phòng Đ chi nhánh L1 thể hiện diện tích 23,4m² qua các điểm 24, 1, 8, 36);

- Đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00325nA do UBND thành phố L cấp ngày 10/8/2006 cấp cho vợ chồng ông Trương Văn B và bà Bùi Thị L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Tuấn A, Huỳnh Kim Y trình bày: Thống nhất ý kiến của ông H, đề nghị tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố L trình bày tại Công văn số 350/UBND-NC ngày 21/02/2014:

Thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00325nA ngày 10/8/2006 đối với diện tích 38,0m², loại đất CLN cấp cho ông B và bà L không phù hợp với pháp luật. Vì từ năm 1992, trên thửa đất đã tồn tại căn nhà của ông H, bà H1, nhưng khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B, bà L không có ý kiến của ông H, bà H1. Do đó, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông B, bà L là trái với quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số: 54/2022/DS-ST ngày 30/9/2022, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn B và bà Bùi Thị L về việc yêu cầu ông Huỳnh Văn H, bà Nguyễn Kim H1 trả lại diện tích đất 23,4m², thuộc thửa số 166, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại khóm Đ, phường Đ, thành phố L, tỉnh An Giang.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn H và đồng thừa kế của bà Nguyễn Kim H1.

1. Công nhận diện tích đất 23,4m², thuộc thửa số 166, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại tổ A, khóm Đ, phường Đ, thành phố L, tỉnh An Giang (Thể hiện tại các điểm 24, 1, 8, 36 của Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 04/3/2019 của Văn phòng Đ chi nhánh L1) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Huỳnh Văn H và đồng thừa kế của bà Nguyễn Kim H1 (ông Huỳnh Văn H, anh Huỳnh Tuấn A, chị Huỳnh Kim Y).

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00325nA, do Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang cấp ngày 10/8/2006 cho ông Trương Văn B và bà Bùi Thị L.

3. Ông Huỳnh Văn H và đồng thừa kế của bà Nguyễn Kim H1 (ông Huỳnh Văn H, anh Huỳnh Tuấn A, chị Huỳnh Kim Y) được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền của tỉnh An Giang để thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 23,4m² nêu trên theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 12/10/2022, nguyên đơn ông Trương Văn B kháng cáo đề nghị Tòa án phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông; không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của ông B giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trương Văn B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

**Về tố tụng:*

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Văn B là trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu buộc bị đơn trả lại diện tích 22,75m² tọa lạc tại số F, tổ A, khóm Đ, phường Đ, thành phố L, tỉnh An Giang. Tòa án cấp

sơ thẩm căn cứ vào Điều 275 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án, nhưng xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” là không phù hợp với quy định tại Điều 275 của Bộ luật dân sự 2015 viện dẫn trên và không phù hợp với quan hệ tranh chấp được nêu trong Án lệ số 33 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Do đó, cần xác định lại quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

[3] Bên cạnh đó, Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00325nA, do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 10/8/2006 cho ông bé, bà L, nhưng không buộc Ủy ban nhân dân thành phố L chịu án phí hành chính sơ thẩm là chưa phù hợp.

[4] Do không có kháng cáo, kháng nghị đối với các thiếu sót nêu trên, mặt khác các thiếu sót này là không nghiêm trọng nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm mà chỉ cần điều chỉnh lại quan hệ tranh chấp và nêu ra để Tòa án sơ thẩm rút kinh nghiệm.

**Về nội dung:*

[5] Xét lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn đều xác định về diện tích đất 23,4m² đang tranh chấp nằm trong diện tích 38m² đất, thuộc thửa số 166, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại tổ A, khóm Đ, phường Đ, thành phố L, tỉnh An Giang được vợ chồng ông Trương Văn B và bà Bùi Thị L kê khai. Ngày 10/8/2006, gia đình ông B, bà L được Ủy ban nhân dân thành phố L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00325n, lúc này trên đất đã có 01 căn nhà gỗ diện tích 22,75m² do vợ chồng bị đơn là ông Huỳnh Văn H và bà Nguyễn Kim H1 xây dựng năm 1993. Hơn nữa, Tại Công văn số 350/UBND-NC ngày 21/02/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố L đã thừa nhận thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00325nA ngày 10/8/2006, diện tích 38,0m², loại đất CLN cấp cho ông B và bà L là trái với quy định tại khoản 3 Điều 48 Luật đất đai năm 2003. Vì trên đất của ông B, bà L trước đó đã tồn tại căn nhà của ông H, bà H1 nhưng trong quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bé, bà L không có ý kiến của ông H, bà H1. Căn cứ vào Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định các tình tiết trên được các đương sự thừa nhận nên không phải chứng minh.

[6] Ông B, bà L cho rằng diện tích đất 23,4m² đang tranh chấp là của ông B, bà L cho vợ chồng ông H, bà H1 mượn vào năm 1993 để cất nhà ở. Nhưng ông B, bà L không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh, không được bị đơn ông H thừa nhận.

[7] Như vậy, có cơ sở để xác định tại diện tích đất 23,4m² đang tranh chấp, được ông H, bà H1 quản lý, sử dụng ổn định từ năm 1993 đến nay. Năm 2006, gia đình ông B, bà L mới kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng khi Ủy ban nhân dân thành phố L khi thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00325nA ngày 10/8/2006 không kiểm tra hiện trạng dẫn đến cấp đất sai đối tượng cho gia đình ông B, bà L.

[8] Tình huống và giải pháp của Án lệ số 33/2020/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nêu: *“Cá nhân được Nhà nước cấp đất nhưng không sử dụng mà để người khác quản lý, sử dụng ổn định, lâu dài từ khi được giao đất. Trong quá trình sử dụng đất, người này đã tôn tạo đất, xây dựng nhà ở ổn định mà người được cấp đất không có ý kiến gì. Trường hợp này, Tòa án không chấp nhận yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất”*. Do đó, việc Tòa án sơ thẩm đã giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B và bà L; Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H và đồng thừa kế của bà H1, công nhận diện tích đất 23,4m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông H và tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00325nA ngày 10/8/2006 của Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho ông B, bà L là có căn cứ. Nên yêu cầu kháng cáo của ông B không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Về án phí:

- Án phí hành chính sơ thẩm: do hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00325nA, do Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang cấp ngày 10/8/2006 cho ông Trương Văn B và bà Bùi Thị L nên Ủy ban nhân dân thành phố L phải chịu án phí theo quy định.

- Án phí dân sự phúc thẩm: do yêu cầu kháng cáo của ông B không được chấp nhận nên ông B phải chịu. Nhưng do ông B là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[10] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông B, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[11] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Văn B.

Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Áp dụng các Điều 34, 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 173, 175, 176, 196, 197 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 275 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Các Điều 99, 100, 166, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn B và bà Bùi Thị L về việc yêu cầu ông Huỳnh Văn H, bà Nguyễn Kim H1 trả lại diện tích đất 23,4m², thuộc thửa số 166, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại khóm Đ, phường Đ, thành phố L, tỉnh An Giang.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn H và đồng thừa kế của bà Nguyễn Kim H1.

1. Công nhận diện tích đất 23,4m², thuộc thửa số 166, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại tổ A, khóm Đ, phường Đ, thành phố L, tỉnh An Giang (Thể hiện tại các điểm 24, 1, 8, 36 của Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 04/3/2019 của Văn phòng Đ chi nhánh L1) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Huỳnh Văn H và đồng thừa kế của bà Nguyễn Kim H1 (ông Huỳnh Văn H, anh Huỳnh Tuấn A, chị Huỳnh Kim Y).

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00325nA, do Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang cấp ngày 10/8/2006 cho ông Trương Văn B và bà Bùi Thị L.

3. Ông Huỳnh Văn H và đồng thừa kế của bà Nguyễn Kim H1 (ông Huỳnh Văn H, anh Huỳnh Tuấn A, chị Huỳnh Kim Y) được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền của tỉnh An Giang để thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 23,4m² nêu trên.

4. Về án phí hành chính sơ thẩm: Ủy ban nhân dân thành phố L phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí hành chính sơ thẩm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trương Văn B được miễn án phí phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết kháng cáo kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- TAND tỉnh An Giang (1);
- VKSND tỉnh An Giang (1);
- Cục THADS tỉnh An Giang (1);
- ĐS (13);
- Lưu VP(3), HS(2).24b.NHT.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Văn Khương